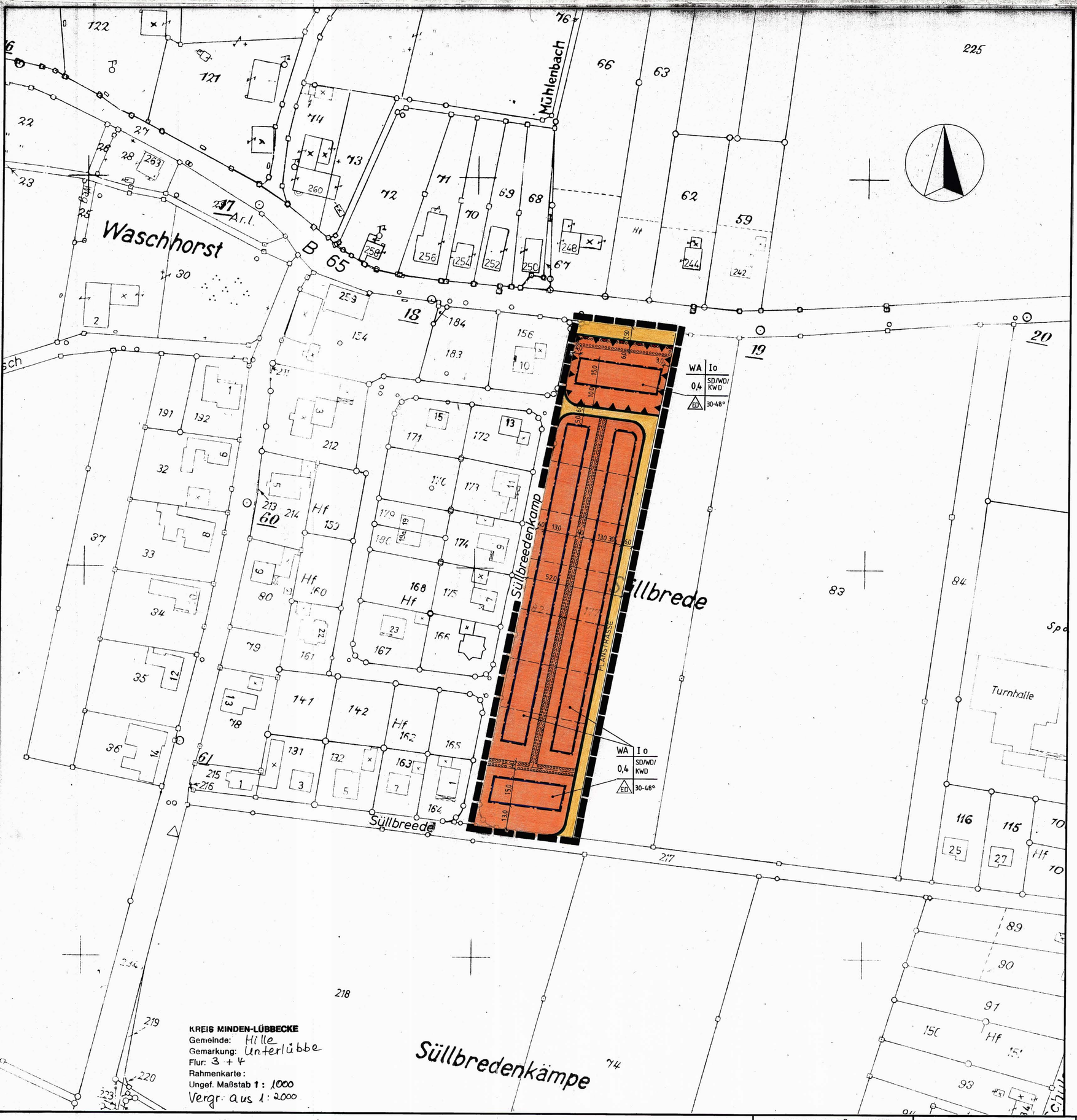


FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB / § 81 BauGB NW)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- BAUGRENZE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- SD/WD/KWD — AUSSCHLIESSLICH SATTELDACH, WALMDACH ODER KRÜPPELWALMDACH ZUGELASSEN
- FLÄCHE FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (S.TEXL. FESTSETZUNG 2.)

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE / BAUGESTALTUNG

BAU-GEBIETE	ART: ZWINGEND	MASS: HÖCHST-GRENZE	GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL	BAUMASSEN-ZAHL	BAUWEISE: OFFENE BAUWEISE	GESCHLOSSENE BAUWEISE	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER	NUR HAUSGRUPPEN	GEB. HÖHE: GEBÄUDE	GEB. HÖHE: NEBENGEBÄUDE	DACHNEIGUNG	DREMPELHÖHE
WA		I	0,4			o		ED				30-48°	BIS 1,00

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. UNTERGEORDNETE BAUTEN/ANBAUTEN (z.B. GARAGEN, EINGANGSVORBAUTEN) SIND MIT GERINGERER DACHNEIGUNG UND MIT ABWEICHENDER DACHFORM ZUGELASSEN.
2. FÜR ALLE UMFASSENDEN BAUTEILE - EINSCHLIEßLICH DER FENSTER - VON RÄUMEN (IM GESONDERT FESTGESETZTEN BEREICH), DIE ZUM DAUERNDEN AUFENTHALT VON MENSCHEN GEEIGNET SIND, MIT FRONT ZUR B 65, WERDEN LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN DER SCHUTZKLASSE 3, FÜR ENTSPRECHENDE BAUTEILE DER SEITLICHEN GEBÄUDEFLÄCHEN SOLCHE DER SCHUTZKLASSE 2 (GEMÄß VDI-RICHTLINIE 2719) VORGESCHRIEBEN.
3. AUF MINDESTENS 50 V.H. DER HAUSGARTENFLÄCHE EINES JEDEN BAUGRUNDSTÜCKES SIND HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE GEHÖLZE ODER OBSTBÄUME ANZUPFLANZEN (MIND. 1 GEHÖLZ JE 2 M² FLÄCHE). DIE ART DER BEPFLANZUNG IST DURCH DEN PFLANZKATALOG IN DER BEGRÜNDUNG VERBINDLICH GEREGELT.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ (5 u. 6) BauGB)

DAS PLANGEBIET BEFINDET SICH IM WASSERSCHUTZGEBIET "HILLE-KÖHLTE" (GRUNDWASSERSCHUTZGEBIET) FÜR DAS EINZUGSGEBIET DER WASSERGEWINNUNGSANLAGEN DES WASSERBESCHAFFUNGSVERBANDES WIEHENGEBIRGE. ES LIEGT IN DER SCHUTZZONE IIIa (WEITERE SCHUTZZONE) (VERORDNUNG VOM 07.01.1986, AKTZ.: 54.11-85.04.MI/HI).

HINWEISE

DENKMALPFLEGE

WENN BEI REALISIERUNG DES VORLIEGENDEN BEBAUUNGSPLANES KULTUR- ODER ERDGESCHICHTLICHE BODENFUNDE (ETWA TONSCHERBEN, METALLFUNDE, DUNKLERE BODENVERFÄRBUNGEN, KNOCHEN, FOSSILIEN) ENTDECKT WERDEN, IST GEMÄß §§ 15 UND 16 DES LANDESDENKMALSCHUTZGESETZES NORDRHEIN-WESTFALEN DIE ENTDECKUNG UNVERZÜGLICH DER GEMEINDE ODER DEM AMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE BIELEFELD (TEL.: 0521/5200250) ANZUZEIGEN. WEITERHIN IST DIE FUNDSTÄTTE FÜR DIE DAUER VON 3 WERKTAGEN IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU BELASSEN.

NATUR UND LANDSCHAFT

NACH DEN (PRIVATRECHTLICHEN) BESTIMMUNGEN DES NACHBARRECHTSGESETZES NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 01.04.1957 SIND GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN FOLGENDE ABSTÄNDE EINZUHALTEN.

STARK WACHSENDE BÄUME	6,0 M
ÜBRIGE BÄUME	4,0 M
STARK WACHSENDE ZIERSTRÄUCHER	2,0 M
ÜBRIGE ZIERSTRÄUCHER	1,0 M

BERGBAU

DAS PLANGEBIET LIEGT ÜBER EINEM VERLIEHENEN BERGWERKSFELD, OHNE DASS EIN ABBAU UMGEGANGEN IST, UMGEHT ODER IN ABSEHBARER ZEIT UMGEHEN WIRD.

ERLÄUTERUNGEN

- FLURSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE GEBÄUDE
- GEPL. FLURSTÜCKSGRENZE

MITTEILUNGEN

AUFHEBUNGEN:

ÄNDERUNGEN:

ÄNDERUNGEN NACH DER AUSLEGUNG gem. §3(2) BauGB

FARBE NR.	RATSBESCHLUSS VOM ÄNDERUNGSZWECK

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1. DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, 1986), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DEN ARTIKEL 1 DES INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZES VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 1993).
2. DIE GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GONW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.08.1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. S. 2023), GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 9 DES RECHTSBEREINIGUNGSGESETZES VON 1987 FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 06.10.1987 (RGB 1987/GV. NW. S. 342).
3. DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DEN ARTIKEL 3 DES INVESTITIONS- UND WOHNBAULANDGESETZES VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 1993).
4. DIE PLANZEICHENVERORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 VOM 22.01.1991).
5. DIE LANDESBAUORDNUNG NORDRHEIN-WESTFALEN (LBauO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1984 (GVNW S. 419), ZULETZT GEÄNDERT AM 24.11.1992 (GV NW S. 467).

2. VERFAHRENSVERMERKE

ENTWURF UND BEARBEITUNG

PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH
MINDENER STRASSE 205
OSNABRÜCK, DEN 25.08.1994

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS VOM 22.9.93 ÜBEREIN. ES WIRD BESCHEINIGT, DAß DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

MINDEN, DEN 31. 3. 1994

KREIS MINDEN-LÜBBECKE
DER OBERKREISDIREKTOR
KATASTER- UND VERMESSUNGSAMT
IM AUFTRAGE

KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 3 BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253) HAT AM 21.10.93 STATTGEFUNDEN.

HILLE, DEN 22.10.1993

DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESE(R) BEBAUUNGSPLAN (ÄNDERUNG) IST GEM. § 2 (1) UND (4) BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 08.12.1986 DURCH BESCHLUß DES RATES DER GEMEINDE VOM 24.6.94 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.

HILLE, DEN 24. 6. 1994

BÜRGERMEISTER
RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIEßLICH DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEM. § ABS. 2 BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER ZEIT VOM 27.7.94 BIS 18.8.94 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 15.7.94 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

HILLE, DEN 28.10.1994

DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄß § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 UND § 4 (1) DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 13.06.1994 VOM RAT DER GEMEINDE AM 15.12.94 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HILLE, DEN 16.12.1994

BÜRGERMEISTER
RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN IST GEMÄß § 11 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 27.1.95 ANGEZEIGT WORDEN:

SIEHE VERFÜGUNG DER BEZIRKSREGIERUNG VOM 23.12.94 AZ.: 35.24.11 - 6.03 Hi. 6

DETMOLD, DEN 19.3.95

DIE BEZIRKSREGIERUNG
i.A.
gez.
(Klemm)

DIESER PLAN IST AM 28.4.95 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST DIE GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG (§§ 214-216 BauGB) HINGEWIESEN WORDEN. GLEICHZEITIG IST AUF DIE UMSTÄNDE DES ERLÖSCHENS VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN (§ 44 BauGB) HINGEWIESEN WORDEN.

HILLE, DEN 28.4.1995

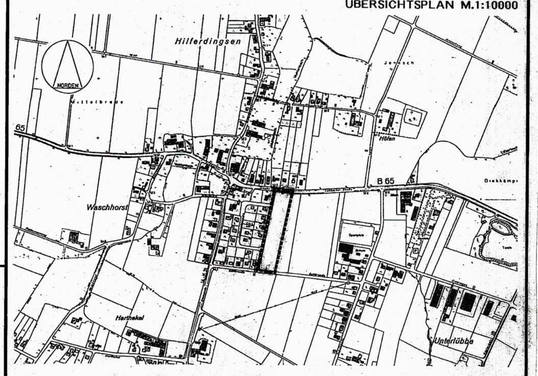
BÜRGERMEISTER

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 "SÜLLBREEDENKAMP" — ORTSCHAFT UNTERLÜBBE —

~~OFFENLEGUNGS~~EXEMPLAR 4 M. 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN M.1:10000



GEMARKUNG: UNTERLÜBBE
FLUR: 3
GRÖSSE DES PLANGEBIETES: ca. 1,4 ha

pbh INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG
OSNABRÜCK · MINDENER STR. 205

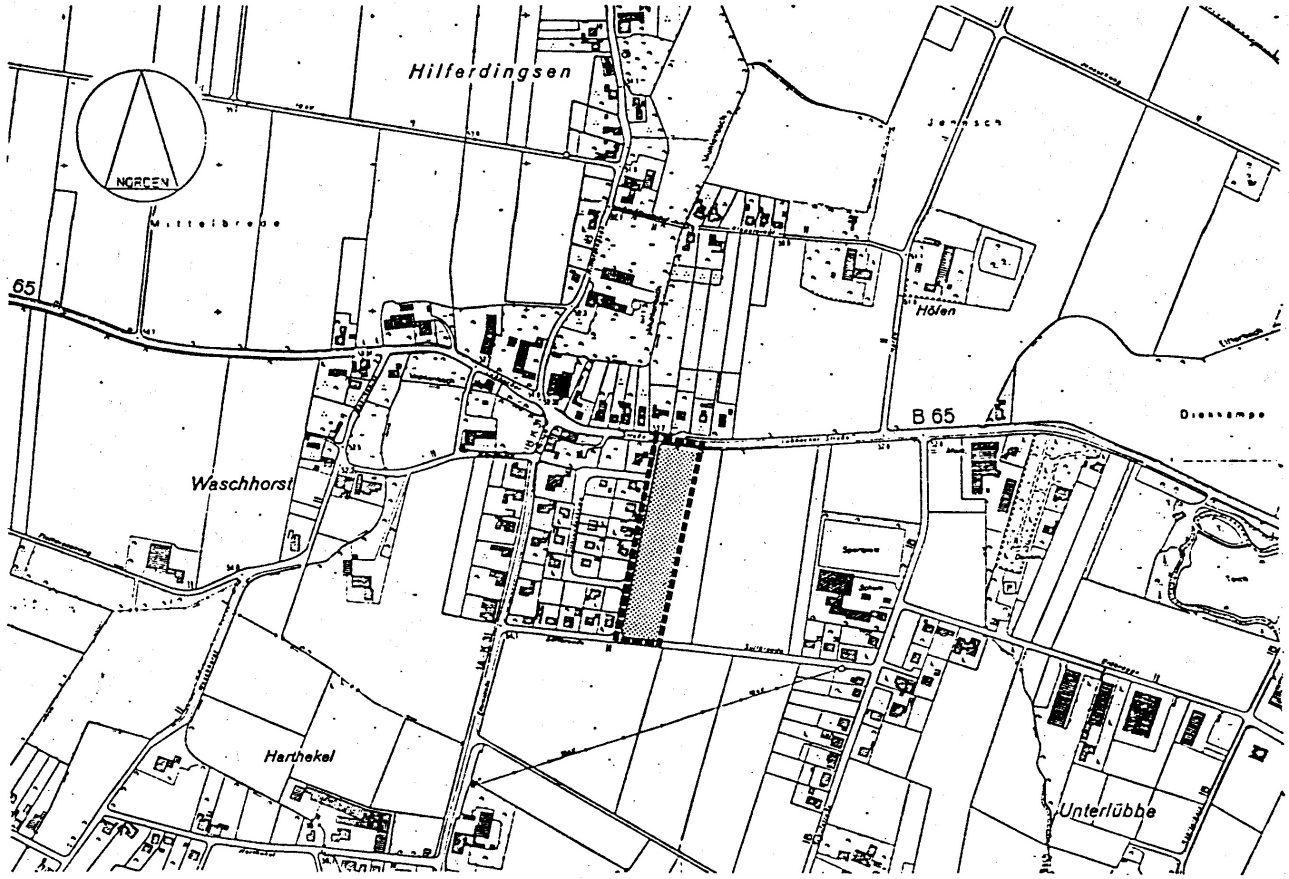
STAND: MÄRZ 1994
PROJ. NR. G3A011

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 45
"SÜLLBREEDENKAMP"
— ORTSCHAFT UNTERLÜBBE —

BEGRÜNDUNG

ÜBERSICHTSPLAN M.1:10000



GEMARKUNG: UNTERLÜBBE
FLUR: 3
GRÖSSE DES PLANGEBIETES: 1,4 ha

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH · VBI
INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG
OSNABRÜCK · MINDENER STR. 205
TELEFON: 0541/7102-201 FAX: 0541/7102-213

PROJ.NR.: G3A011

Ri/Re-G3A011-01
23.08.1994

GEMEINDE HILLE

Bebauungsplan Nr. 45 "Süllbreedenkamp" - Ortschaft Unterlübbe -

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Gemeinde Hille
Am Rathaus 4
32479 Hille

Ausführung: Planungsbüro Hahm GmbH
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541/7102-201

Bearbeitung:
Abteilung 2 - Städtebau und Architektur
Thomas Menslage
Norbert Reimann

. August 1994

Inhaltsverzeichnis

1. Zweck des Bebauungsplanes

2. Inhaltliche Ziele des Bebauungsplanes

3. Rechtsgrundlagen, FNP, Einbindung in die übrige Bauleitplanung und Landschaftsplan

4. Planunterlagen

5. Lage im Raum und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

6. Topographie und Altlasten

7. Trinkwasserschutz

8. Inhalt des Bebauungsplanes

9. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

10. Natur und Landschaft, Spielplatz

11. Denkmalschutz und -pflege

12. Verkehrserschließung, Immissionsschutz

13. Ver- und Entsorgung

14. Flächenermittlung

15. Kostenschätzung

16. Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung

17. Verfahrensvermerke

1. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat gem. § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, daß eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Der Bebauungsplan soll die Erschließung von Bauflächen rechtlich ermöglichen, die zur Deckung des akuten Bedarfes erforderlich sind. Dabei handelt es sich um Wohnbauflächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um ein Wohngebiet planungsrechtlich abzusichern. Weiterhin sollen Festlegungen erfolgen zur städtebaulichen Dichte, zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und zur baulichen Strukturierung.

2. Inhaltliche Ziele des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan zielt auf eine entsprechend dem vorhandenen Charakter der Ortslage von Hille (Ortschaft Unterlübbe) gering verdichtete aufgelockerte Wohnbebauung. Es ist eine homogene Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung beabsichtigt.

Das Plangebiet ist etwa 1,4 ha groß und es sollen Grundstücke für Einfamilienhausbebauung entstehen. Es sollen Baugrundstücke in der Größenordnung von ca. 700 bis 900 m² entstehen.

Das beabsichtigte Wohngebiet soll zunächst die Größe von 52 m (zwei Grundstückstiefen) nicht überschreiten. In einem späteren Verfahren kann die Erweiterung um eine dritte Grundstückstiefe vorgenommen werden. Für diese Erweiterung ist allerdings eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Rechtsgrundlagen, FNP, Einbindung in die übrige Bauleitplanung und Landschaftsplan

Grundlagen des Bebauungsplanes sind insbesondere:

1. Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, 1986 S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitonserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 i.V.m. den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung von Nordrhein-Westfalen (GONW).

2. Die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungsgesetzes und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

3. Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. Nr. 3 vom 22.01.1991).

4. Die Landesbauordnung NW vom 26.06.1984 zuletzt geändert am 24.11.1992 (GV NW S. 467).

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hille stellt im vorliegenden Plangebiet Dorfgebiet mit der Vorrangfunktion Wohnen dar (MD (W)). Westlich angrenzend liegt ein bereits bebauter Bereich vor, der der Gebietskategorie des allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht. Er ist so entstanden, obwohl der Bebauungsplan dort Dorfgebiet mit der Vorrangfunktion Wohnen (MD (W)) festsetzt.

Da überdies Beeinträchtigungen durch etwa vorhandene landwirtschaftliche Betriebe nicht vorliegen, wird es als sinnvoll angesehen, im vorliegenden Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA9 festzusetzen. Insofern ist der vorliegende B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplan schließt östlich an den Bebauungsplan Nr. 16 "Süllbreede" - Ortschaft Unterlübbe - der Gemeinde Hille an. Der Bebauungsplan Nr. 16 setzt, wie beschrieben, als Gebietskategorie Dorfgebiet mit der Vorrangfunktion Wohnen (MD (W)) fest, und ist bereits realisiert. Eine städtebauliche Einbindung liegt damit vor.

Der Planbereich liegt innerhalb des Landschaftsplanes "Bastauniederung-Wickriede". Es liegt hier die Gebietskategorie "allgemeines Landschaftsschutzgebiet" vor. Die Gemeinde Hille betreibt parallel zum vorliegenden B-Planverfahren eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz (Änderung des Landschaftsplanes).

4. Planunterlagen

Bei der zeichnerischen Grundlage zum vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Flurkarte des Katasteramtes, die auf fototechnischem Wege aus dem Maßstab 1:2.000 in den Maßstab 1:1.000 vergrößert wurde. Zur besseren Lesbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde die Plangrundlage gerastert wiedergegeben.

5. Lage im Raum und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Hille grenzt im Osten an das Stadtgebiet von Minden und im Süden an das Wiehengebirge. Ein Teil des Mittellandkanales liegt mittig auf dem Gebiet der Gemeinde. Das Gemeindegebiet besteht aus mehreren Ortschaften. Die Nachbarortschaften von Unterlübbe sind:

1. im Osten Rothenuffeln
2. im Süden Oberlübbe
3. im Westen Eickhorst

Im Norden verläuft in Ost-West-Richtung in etwa 2 km Entfernung der Mittellandkanal

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes schließt südöstlich an die vorhandene Ortslage von Unterlübbe an. Er liegt südlich der Lübbecker Straße (Bundesstraße B 65). Er schließt östlich an das Baugebiet "Süllbreede" an. Im Osten werden nach wie vor Ackerflächen verbleiben. Im Süden verläuft die Straße "Süllbreede".

Das Plangebiet liegt in der Flur 3 innerhalb der Gemarkung Unterlübbe, und wird begrenzt

im Westen - durch die Gemeindestraße "Süllbreedenkamp" (Flurstück 182)
im Norden - durch die Nordgrenze des Flurstückes 177 (teilweise),
im Osten - durch eine im Abstand von 52,0 m zur Westgrenze des Flurstückes 177 verlaufenden Parallele innerhalb des vorbezeichneten Flurstückes und
im Süden - durch die Gemeindestraße "Süllbreede" (Flurstück 217 - teilweise -)

Der Geltungsbereich geht aus der Übersichtskarte auf der Umschlagseite der vorliegenden Begründung vor und ist in der Planzeichnung festgesetzt.

6. Topographie und Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein fast ebenes Gelände mit einer Höhendifferenz von maximal 0,5 m.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministeriums für Bau und Wohnen und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.05.1992 innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

7. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet "Hille-Köhlte" (Grundwasserschutzgebiet). Es liegt in der Schutzzone III A (weitere Schutzzone). Auf diesen Sachverhalt wird in der Planzeichnung hingewiesen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

Entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, daß auf den geplanten Baugrundstücken sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser in offener Bauweise realisiert werden können.

Entsprechend des vorhandenen Charakters der Ortschaft Unterlübbe ist eingeschossige Bebauung festgesetzt. Auch im Dachraum sind dadurch begrenzt Aufenthaltsräume zugelassen. Drempel sind oberhalb des EG nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen. Das Maß der Nutzung soll sich an der Höchstgrenze der Baunutzungsverordnung orientieren.

Die Planstraße verläuft im wesentlichen von Norden nach Süden. Dadurch richten sich zukünftige hochbauliche Anlagen mit ihren Fenstern nach Osten bzw. nach Westen aus, was eine Optimierung der Besonnungsverhältnisse mit sich bringt.

Überbaubare Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt, um die Baugebiete städtebaulich zu strukturieren. Der Bauteppich hat eine Breite von in der Regel 13 m. Entsprechend der Grundstückstiefen im nördlichen und südlichen Bereich ist er dort breiter. Ungeachtet der Festsetzungen sind die Abstandvorschriften aus der Landesbauordnung einzuhalten.

9. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Entsprechend des allgemeinen Bedarfs in der Ortschaft sollen geneigte Dächer festgesetzt werden. Die Dachneigungen sollen zwischen 30° und 48° liegen. Die Dachform wird auf Satel- und Walmdächer mit der Sonderform Krüppelwalmdach festgelegt.

10. Natur und Landschaft, Spielplatz

Im gesamten Plangebiet herrscht zur Zeit eine intensive Landbewirtschaftung (Ackernutzung) vor. Die Flächen können als geräumt bezeichnet werden, da nicht einmal ökologisch erwähnenswerte Ackerrandstrukturen vorliegen. Unmittelbar nördlich des Plangebietes am Südrand der "Lübbecker Straße" (B 65) stehen einige erhaltenswerte großkronige Laubbäume.

In einem späteren Bebauungsplanverfahren ist die Erweiterung des vorliegenden Wohngebietes um eine dritte Grundstückstiefe beabsichtigt. Östlich dieser dritten Grundstückstiefe ist auf privater Fläche auf einem 6 m breiten Streifen eine Ortsrandbepflanzung beabsichtigt. Die Ortsrandbepflanzung wird aus einer 5-reihigen Bepflanzung mit einer Reihe Laubbäumen in der Mitte erfolgen. Außerdem wird die Baugrenze von dem Pflanzstreifen einen Abstand von 3 m halten. Dadurch wird besonderes Gewicht auf einen harmonischen Übergang von Siedlungsraum zu Freiraum gelegt. Durch eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. Obstbäumen) soll zum einen eine ökologische Bereicherung der Agrarlandschaft erfolgen, zum anderen soll das Weichbild, welches charakteristisch für das traditionelle Dorf ist (Abfolge von Acker/Weide, Obstbaumwiese, Hausgarten, Bebauung), wiederhergestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes wurde in erster Linie durch Vemeidungsmaßnahmen (Abstand der Baukörper zu den großkronigen Laubbäumen, geringe Straßenbreite) eine Eingriffsminimierung betrieben. Ein Ausgleich soll durch Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken selbst erfolgen. Durch die Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen erfolgt eine Grünvernetzung. Ein außenliegender Grünstreifen (wie oben beschrieben) ist angesichts des schmalen Geltungsbereiches des B-Planes nicht möglich.

Innerhalb des Bebauungsplanes werden folgende Eingriffsflächen ausgewiesen:

- überbaubare Flächen	ca. 5.200 m²
- Verkehrsflächen	ca. 1.600 m²

Es werden intensiv bewirtschaftete Flächen in Anspruch genommen. Diese besitzen unter Anwendung der "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, MURL 1986" einen ökologischen Wertefaktor von 1,5 (Mittelwert). Ausgleichs- und Ersatzflächen kommt der Wertigkeitsfaktor 5 zu:

$$\frac{5.200\ m^2 \text{ überbaubare Fläche} \times 1{,}5}{5} = 1.560\ m^2$$

Die Verkehrsflächen werden im Verhältnis 1:1 ausgeglichen = 1.600 m²

Summe: 3.160 m²

Nachweis der Ausgleichsflächen:
Innerhalb des Plangebietes entstehen ca. 7.600 m² Hausgärten. Darüber hinaus sind davon 1.300 m² der Baugrundstücke mit einem Pflanzgebot für landschaftsgerechte Laubgehölze belegt. Für die Pflanzgebotsstreifen werden eine Pflanzdichte festgesetzt und ein verbindlicher Pflanzenkatalog (Anhang) mit einem Pflanzschema als Vorschlag vorgegeben.

Da auch Hausgärten als Ausgleichsflächen nach der Tabelle "Ökologische Funktionserfüllung der Biotoptypen - Bestandsneuanlage für Kompensationsflächen" herangezogen werden können, werden somit über den Bedarf hinaus Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

Die Kinder im vorliegenden Wohnbaugebiet können den Spielplatz bei der ehemaligen Grundschule Unterlübbe, welcher in einer Entfernung von etwa 200 m in östlicher Richtung liegt, benutzen; eine gesonderte Spielfläche im Gebiet ist nicht vorgesehen.

11. Denkmalschutz und -pflege

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Wenn bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen dieses unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Telefon-Nr. 0521/5200250) anzuzeigen. Darüber hinaus ist die Fundstätte für 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen (siehe auch Hinweis auf der Planzeichnung).

12. Verkehrserschließung, Immissionsschutz

Die Haupterschließung erfolgt aus südlicher Richtung von der Straße "Süllbreede". Die Konzeptionierung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt eine später mögliche Erweiterung des Wohnbaugebietes nach Osten.

Die Planstraße verläuft in Nord-Süd-Richtung. Die Vorteile sind folgende:

1. Alle Baugrundstücke grenzen unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum.

2. Die Privatheit der hinteren Grundstücksbereiche bleibt ungestört.

3. Es entstehen in der Mehrzahl ost-westorientierte Grundstücke. Dies ist wünschenswert, weil die Fenster der zukünftigen Gebäude sich nach Osten bzw. nach Westen orientieren. Der Vorgarten sowie der rückwärtige (private) Garten werden je für die Dauer eines halben Tages besonnt (optimale Besonnungsverhältnisse).

4. Die einzelnen Grundstücke können bezüglich ihrer Größe auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes individuell eingeteilt werden.

Am nördlichen Plangebietsrand liegt eine Bundesstraße ("Lübbecker Straße, B 65"). Eine direkte Erschließung von Baugrundstücken von dort ist ausgeschlossen. Ebenfalls müssen hochbauliche Anlagen einen Abstand von mind. 20 m (gemessen vom Fahrbahnrand) einhalten. Dieser Abstand ist bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt. Für den späteren Bau eines Radweges entlang der B 65 wird dort eine 7,50 m breite Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Anliegerstraße soll auf einer Breite von 6,00 m als Mischverkehrsfläche entstehen. Das Straßenverkehrszeichen "Verkehrsberuhigter Bereich" ist vorgesehen. Dies bringt es mit sich, daß Kraftfahrzeuge lediglich auf speziell dafür ausgewiesenen Parkplätzen abgestellt werden dürfen.

Das vorliegende Plangebiet soll nach Osten erweiterbar sein. Deshalb liegt die Planstraße unmittelbar an der Grenze des Geltungsbereiches. Auf die Festlegung von Sichtdreiecken wurde verzichtet, da alle umgebenden Straßen verkehrsberuhigt sind bzw. ausgebaut werden und private Grundstücke von den Sichtfeldern nur geringfügig berührt werden.

Durch die B 65 sind Lärmimmissionen erhöhten Ausmaßes gegeben, die die Anforderungen an das Ruhebedürfnis eines allgemeinen Wohngebietes übersteigen. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen an der nördlichen Seite des Geltungsbereiches in Form von Lärmschutzwand oder -wall in sinnvoller Art und Weise nicht möglich sind, wurden passive Lärmschutzmaßnahmen für die erste Bauzeile festgesetzt.

13. Ver- und Entsorgung

Das Netz der vorhandenen Trinkwasserhauptleitungen läßt die Versorgung des vorliegenden Wohnbaugebietes zu. Dasselbe gilt für den Bereich Schmutz- und Regenwasserentwässerung. Für den Bereich Schmutz- und Regenwasserentwässerung ist Trennsystem geplant.

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz erfolgen.

Soweit technisch und rechtlich möglich, soll das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende und nicht als Brauchwasser genutzte Regenwasser dem Grundwasser durch Versickerung auf den Baugrundstücken zugeführt werden.

14. Flächenermittlung

Die Flächen im vorliegenden Bebauungsplan sind folgende:

allgemeine Wohnbaugebiete	ca.	12.800 m²
(davon Pflanzgebot)		(1.300 m²)
Verkehrsfläche	ca.	1.600 m²
Gesamtfläche	ca.	14.400 m²

15. Kostenschätzung

Der von der Gemeinde zu tragende Finanzierungsaufwand wird in den Haushalt eingestellt.

16. Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Besitz eines einzigen Eigentümers. Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse wird auf freiwilliger Grundlage erfolgen.

17. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß:	25.03.1993
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	21.10.1993
Offenlegungsbeschluß:	28.10.1994
Satzungsbeschluß:	16.12.1994

Aufgestellt:
Osnabrück, 23.08.1994
Ri/Re-G3A011-01

Planungsbüro Hahm GmbH

Anlage 1

Pflanzenarten

Verbindliche Liste standortgerechter Pflanzen

lfd. Nr.	lateinischer Name	deutscher Name
1	Acer campestre	Feldahorn
	Alnus glutinosa	Roterle
	(Betula pendula	Sandbirke)
	Betula pubescens	Moorbirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
6	Cornus sanguinea	Hartriegel
7	Corylus avellana	Hasel
8	Crateagus monogyna	Weißdorn
9	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Malus sylvestris	Wildapfel
(13)	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	Traubenkirsche
15	Prunus spinosa	Schlehe
	Populus tremula	Zitterpappel
	Pyrus pyraster	Wildbirne
(18)	Quercus robur	Stieleiche
	Quercus petraea	Traubeneiche
20	Rhamnus frangula	Faulbaum
21	Rosa canina	Hundsrose
	Salix alba	Silberweide
23	Salix aurita	Ohrweide
	Salix cinerea	Grauweide
	Salix pentandra	Lorbeerweide
	Salix purpurea	Purpurweide
	Salix viminalis	Hanfweide
28	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
(29)	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Ulmus minor	Feldulme
32	Ulmus laevis	Flatterulme
33	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
34	Rubus fruticosus	Brombeere

Pflanzgrößen:

Bäume: leichter Heister 100-125
Sträucher: 2 x verpfl., ohne Ballen 60-100

Anlage 2

Pflanzschema

als Vorschlag für Pflanzpflicht auf privaten Grundstücken (je 2 m Breite)

1	2	3	4
21	1	1	15
21	21	1	15
21	1	1	15
21	33	33	33
21	33	7	6
33	33	7	6
20	7	7	6
20	20	7	6
20	8	8	6
20	15	8	21
20	15	8	21
15	15	8	21
6	15	21	21
6	6	9	21
6	9	9	9
6	1	9	9
1	1	7	9
21	1	7	20
21	1	7	20
21	7	7	20

Grundstücksgrenze

In Gruppen von mind. 3 Pflanzen je Art pflanzen.
Dichte: 1 Pflanze/m²

Anlage 3

Pflanzschema

als Vorschlag für Pflanzpflicht auf privaten Grundstücken (6 m Breite)

1	2	3	4	5	6
20	20	15	15	9	23
6	20	15	15	9	23
6	20	15	33	18	23
6	33	33	33	1	1
6	33	33	29	9	1
1	1	(29)	33	9	1
34	1	9	9	9	1
34	1	9	(29)	(29)	7
34	1	9	8	8	7
34	15	(18)	8	28	7
34	15	8	8	28	7
15	15	8	28	28	6
6	15	15	28	6	6
6	6	15	33	(13)	6
34	6	33	33	6	6
34	6	7	33	33	20
34	6	7	33	33	20
34	1	7	(18)	20	20
1	1	7	7	9	20
1	1	7	9	9	9

Südseite Nordseite

120 Pflanzen/je Pflanzschema (6 x 20 m)
In Gruppen von mind. 4 Pflanzen je Art pflanzen
Dichte: 1 Pflanze/m²